

## Les droits des bailleurs et des vendeurs à tempérament : La Cour suprême du Canada aura à se prononcer

Par Pierre Denis, Corinne Lemire et Benjamin David Gross

*La Cour suprême a accordé récemment l'autorisation d'en appeler de trois décisions rendues par la Cour d'appel du Québec, où celle-ci s'est prononcée sur l'absence d'inscription ou l'inscription tardive au Registre des droits personnels et réels mobiliers des droits des bailleurs et des vendeurs à tempérament dans le contexte d'une faillite. Ces décisions ont d'ailleurs bouleversé, voire même, pour certains, choqué, non seulement le monde juridique, mais particulièrement les principaux intéressés, soient les bailleurs et les vendeurs à tempérament. Un souffle de panique s'est alors déversé, avec raison, dû à l'incertitude engendrée par la Cour d'appel. Un bref rappel des décisions qui sont portées en appel s'impose pour bien cerner l'importance des questions sur lesquelles la Cour suprême devra se pencher.*

### Les trois décisions

Dans l'affaire de la faillite de Alfred Lefebvre et Francine Lefebvre (Fortin) : Services Daimlerchrysler Canada Inc. et Lebel, Services Daimlerchrysler Canada inc. (« Services ») est le cessionnaire d'un contrat de location intervenu entre Jules Baillot & Fils Ltée et Alfred Lefebvre en date du 19 avril 1999. Services est donc propriétaire d'un véhicule loué à M. Lefebvre. M. Lefebvre fait cession de ses biens le 1<sup>er</sup> novembre 2000. Services produit une preuve de réclamation de biens en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, laquelle est contestée par le syndic pour le motif que le bail et la cession ont été publiés tardivement, soit après la date de la faillite.

Dans l'affaire de la faillite de Stéphane Ouellet : Banque Nationale du Canada et Samson Bélair Deloitte et Touche inc., Syndic, la Banque Nationale du Canada (« BNC ») est cessionnaire de deux contrats de vente à tempérament intervenus avec M. Ouellet. Un des contrats a été conclu le 25 août 1997 et a trait à une maison mobile; le second est intervenu le 8 avril 1998 relativement à un véhicule de promenade. Les deux contrats prévoient une réserve de propriété à l'effet que BNC est propriétaire des biens. Le 1<sup>er</sup> décembre 2000, M. Ouellet fait cession de ses biens. BNC soumet une preuve de réclamation des biens en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, laquelle fut refusée par le syndic sur la base d'une publication tardive au Registre des droits personnels et réels mobiliers, soit après la date de la faillite.

Dans l'affaire de la faillite de Martin Tremblay et Kathy Purcell : GMAC Location Limitée et Raymond Chabot Inc., GMAC Location Limitée (« GMAC ») est cessionnaire d'un contrat de location intervenu entre Marlin Chevrolet et M. Tremblay en date du 28 septembre 1998. À la même date, GMAC acquiert de Marlin Chevrolet le véhicule loué à M. Tremblay. Le 13 décembre 2000, M. Tremblay reçoit de GMAC un avis de reprise de possession en matière de location à long terme, le tout conformément à la *Loi sur la protection du consommateur*. M. Tremblay fait cession de ses biens le 14 décembre 2000. GMAC soumet une

preuve de réclamation de bien en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, laquelle est rejetée par le syndic sur la base d'une publication tardive de la convention de location au Registre, soit après la date de la faillite.

En bref, voici certains éléments cruciaux sur lesquels la Cour d'appel s'est prononcé et qui seront à débattre devant la Cour suprême du Canada :

Selon la Cour d'appel du Québec, le bail à long terme et la vente à tempérament doivent être assimilés à une sûreté mobilière :

- La position de la Cour d'appel, soit de qualifier un titre de propriété comme une sûreté mobilière, ne dénature-t-elle pas la nature même d'un droit de propriété?

Selon la Cour d'appel, l'absence de publication ou une publication tardive, soit en dehors du délai de 15 jours de l'exécution du contrat, au Registre des droits personnels et réels mobiliers, transférerait la propriété du bien dans le patrimoine du débiteur, rendant ainsi les droits du bailleur ou du vendeur à tempérament inopposables au syndic dans le cas d'une faillite :

- Encore une fois, cette position rend le droit de propriété sujet à sa publication au Registre des droits personnels et réels mobiliers.
- Dans le cas d'un bail, le *Code civil du Québec* soumet plutôt les « droits résultant d'un bail » à une telle publication. Est-ce que le droit de propriété est un droit résultant du bail? Non seulement la Cour d'appel donne-t-elle ainsi plus de droits au locataire que ne lui confère son droit en vertu du bail, mais elle consent encore plus de droits au syndic que n'en avait le débiteur-failli lui-même.



LAVERY, DE BILLY

AVOCATS

Pierre Denis est membre du Barreau du Québec et se spécialise en financement, services financiers et droit immobilier



Corinne Lemire est membre du Barreau du Québec et se spécialise en financement, services financiers, produits dérivés et droit de la concurrence



Benjamin David Gross est membre du Barreau du Québec et se spécialise en financement, services financiers, droit immobilier, protection du consommateur et droit de la concurrence



Nous notons que les autorisations d'appeler à la Cour suprême du Canada ne mentionnent pas, entre autres, les arguments basés sur l'article 2 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*. En effet, les décisions de la Cour d'appel qualifient de « sûretés » une « réserve de propriété » et les « droits résultant d'un bail ». Si c'était le cas, chaque vendeur, locateur ou créancier deviendrait un créancier garanti sous l'article 2 (f) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*. Il est à noter que, avec l'entrée en vigueur du projet de loi S-4 le 10 mai 2001, intitulé *Loi sur le droit fédéral et le droit civil de la province de Québec*, n° 1, cet état de fait était déjà une réalité pour les ventes à tempérament. Cependant, les crédits-bails et les baux n'avaient pas été inclus dans cette définition. En qualifiant les crédits-bails et les baux de « sûreté », est-ce que la Cour d'appel a effectivement voulu qualifier les crédits-bailleurs et les locateurs sous ces types de contrats de « créanciers garantis » sous la *Loi sur la*

*faillite et l'insolvabilité*, avec comme conséquence que ces biens vendus ou loués font partie de la masse de biens ou actifs du patrimoine du crédit-prenneur ou du locataire? La Couronne fédérale ou provinciale peut-elle maintenant soutenir que, puisque les « techniques par lesquelles on se réserve le titre de propriété » sont assimilées à des « sûretés », les superpriorités de la Couronne grèvent les biens meubles sous ces « techniques par lesquelles on se réserve le titre de propriété »? De plus, on ne soulève pas le fait que ces décisions de la Cour d'appel peuvent avoir un certain effet sur les superpriorités de la Couronne. Plusieurs parties intéressées pourraient toujours tenter d'intervenir auprès de la Cour Suprême du Canada pour appuyer les arguments ci-haut mentionnés.

Non seulement les décisions de la Cour suprême du Canada auront-elles un impact sur les contrats de bail et de vente à tempérament, mais elles auront aussi des répercussions en matière de crédit-bail,

dont les règles applicables en vertu du *Code civil du Québec* sont très semblables à celles applicables au contrat de bail et au contrat de vente à tempérament.

C'est avec une certaine impatience que le monde juridique, et plus particulièrement les bailleurs, les vendeurs à tempérament et les crédits-bailleurs, attendront le résultat de ces pourvois qui, nous l'espérons, sauront faire la lumière sur ces questions.

Pour toute information additionnelle, veuillez communiquer avec l'un des membres de notre équipe de financement ou l'un ou l'une des personnes suivantes :

Pierre Denis, associé (514) 877-2908  
Corinne Lemire, avocate (514) 877-2998  
Benjamin David Gross, avocat (514) 877-2983

## Vous pouvez communiquer avec les membres suivants du groupe Droit des affaires pour toute question relative à ce bulletin.

### à nos bureaux de Montréal

Philippe Asselin  
Josianne Beaudry  
Diane Bellavance  
Fabienne Benoit  
Pascale Blanchet  
Michel Blouin  
Valérie Boucher  
Patrick Bourbeau  
Serge Bourque  
René Branchaud  
Patrick Buchholz  
Pierre Cadotte  
Pierre Caron  
André Champagne  
Pierre Denis  
Pierre d'Etcheverry  
Richard F. Dolan  
Georges Dubé  
Caroline Émond  
David M. Eramian

Michèle Gamache  
Marie-Andrée Gravel  
Benjamin David Gross  
Martin Joyal  
Isabelle Lamarre  
André Laurin  
Alexandra Lee  
Corinne Lemire  
Larry Markowitz  
Jean Martel  
Nicole Messier  
Philip Nolan  
André Paquette  
Luc Pariseau  
Jacques Paul-Hus  
Stéphanie Séguin  
Michel Servant  
Marc Talbot  
Sébastien Vézina  
Patrice André Vaillancourt

### à nos bureaux de Québec

Michel C. Bernier  
Martin J. Edwards  
Jacques R. Gingras  
Stéphane Harvey  
Claude Lacroix  
Simon Lemay  
Marie-Élaine Racine  
Jean-Philippe Riverin  
Louis Rochette  
Claude Thériault

### à nos bureaux de Laval

Michel M. Dagenais  
Claire Gonneville

### Montréal

Bureau 4000  
1, Place Ville Marie  
Montréal (Québec)  
H3B 4M4

Téléphone :  
(514) 871-1522  
Télécopieur :  
(514) 871-8977

### Québec

Bureau 500  
925, chemin Saint-Louis  
Québec (Québec)  
G1S 1C1

Téléphone :  
(418) 688-5000  
Télécopieur :  
(418) 688-3458

### Laval

Bureau 500  
3080, boul. Le Carrefour  
Laval (Québec)  
H7T 2R5

Téléphone :  
(450) 978-8100  
Télécopieur :  
(450) 978-8111

### Ottawa

Bureau 1810  
360, rue Albert  
Ottawa (Ontario)  
K1R 7X7

Téléphone :  
(613) 594-4936  
Télécopieur :  
(613) 594-8783

### Site Web

[www.laverydebilly.com](http://www.laverydebilly.com)

Droit de reproduction réservé. Ce bulletin destiné à notre clientèle fournit des commentaires généraux sur les développements récents du droit. Les textes ne constituent pas un avis juridique. Les lecteurs ne devraient pas agir sur la seule foi des informations qui y sont contenues.